



*Rapport Financier
Semestriel 2024*

SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE :	Page 2
I) Etats financiers consolidés et Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2024	Page 3
II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2024	Page 8
III) Commentaires sur les résultats semestriels 2024	Page 9
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS	Page 17
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	Page 40
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	Page 44

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

I) Etats financiers consolidés et Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2024

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	31/12/23
Immobilisations incorporelles	2	2
Immeubles de placement	227 820	235 530
Instruments financiers dérivés	4 796	814
Dépôts versés	96	96
ACTIFS NON COURANTS	232 713	236 441
Actifs détenus en vue de la vente	6 950	-
Avances et acomptes versés	44	50
Clients et comptes rattachés	4 614	4 090
Autres créances	3 719	3 716
Instruments financiers dérivés	-	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 619	6 049
ACTIFS COURANTS	17 946	14 351
TOTAL DES ACTIFS	250 659	250 792

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	31/12/23
Capital	64 191	64 158
Primes	38 489	42 721
Actions M.R.M. auto-détenues	-205	-228
Réserves et RAN	16 626	26 545
Résultat	-928	-9 987
CAPITAUX PROPRES GROUPE	118 172	123 208
Provisions	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	113 555	117 943
Dépôts de garantie reçus	1 868	1 787
Autres dettes financières	2 906	749
PASSIFS NON COURANTS	118 329	120 478
Part courante des dettes financières	8 260	3 325
Fournisseurs	1 606	1 134
Dettes sur immobilisations	114	110
Autres dettes et comptes de régularisation	4 177	2 538
PASSIFS COURANTS	14 158	7 106
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	250 659	250 792

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	30/06/23
Revenus locatifs	7 677	7 707
Charges immobilières brutes	-4 526	-4 515
Charges immobilières récupérées	2 657	2 989
Charges immobilières nettes de récupération	-1 869	-1 527
Loyers nets	5 808	6 180
Charges d'exploitation	-1 539	-1 595
Reprises de provisions et dépréciations	266	637
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-713	-672
Autres produits opérationnels	47	66
Autres charges opérationnelles	-321	-494
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles	3 548	4 122
Variation de la juste valeur des immeubles	-1 819	-612
Résultat opérationnel	1 729	3 510
Coût de l'endettement financier net	-2 481	-2 162
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	158	-172
Actualisation des dettes et créances	-316	-189
Résultat financier	-2 640	-2 523
Résultat net avant impôt	-911	987
Charge d'impôt	-18	-
Résultat net	-928	987
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère	-928	987
Résultat net par action (en euros)	-0,29	0,31
Résultat net par action dilué (en euros)	-0,29	0,31

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	30/06/23
Résultat net	-928	987
Éléments reclassables en résultat	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	-	-
Éléments non reclassables en résultat	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	-928	987
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	-928	987

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	30/06/23
<i>Capacité d'autofinancement :</i>		
Résultat Net Consolidé	-928	987
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>		
Variation des dépréciations, provisions et CAR	588	35
Ajustement de valeur des immeubles de placement	1 819	612
Ajustement de valeur des instruments financiers	-158	172
Actualisation des dettes et des créances	316	189
Coût de l'endettement financier net	2 481	2 162
Autres éléments	-155	12
Capacité d'autofinancement	3 964	4 170
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>		
Créances Clients	-1 106	-1 172
Autres Créances	-8	173
Dettes Fournisseurs	473	-1 349
Autres dettes	1 671	1 365
Variation du BFR d'exploitation	1 029	-983
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation		
	4 993	3 187
Acquisition d'immeubles de placement	-898	-1 105
Cession d'immeubles de placement	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	4	-82
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement	-894	-1 187
Variation des dettes		
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	-	1 905
Diminution des dettes sur établissement de crédit	-498	-504
Variation des autres dettes financières	3 086	-74
Autres variations		
Dividendes versés	-4 164	-5 761
Instruments financiers	-3 379	-
Achat/Cession actions propres	23	-40
Frais d'émissions d'emprunts décaissés	-72	36
Intérêts payés	-2 526	-1 921
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	-7 530	-6 358
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 430	-4 358
Trésorerie d'ouverture	6 049	10 014
Trésorerie de clôture	2 619	5 656
<i>Disponibilités</i>	2 619	5 656
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	-	-
Variation de trésorerie	-3 430	-4 358

II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2024

A) Gestion locative et commercialisation

L'activité locative du premier semestre 2024 a été soutenue. 17 baux¹ ont été signés, représentant un montant de loyers cumulés de 0,7 million d'euros pour une surface totale de 2 481 m². Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- Un bail a été signé avec l'enseigne de discount Normal, quatre baux ont été renouvelés dans le centre commercial d'Ollioules et deux nouveaux baux ont été signés.
- Deux baux pour des bureaux d'une surface totale de 507 m² ont été signés à Carré Vélizy.
- Une friperie et une boutique alimentaire ont été signées dans le Passage du Palais, renforçant ainsi l'offre de services de la galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours.
- Au sein des Halles du Beffroi à Amiens, l'autorisation définitive de travaux a été obtenue, permettant la réalisation de travaux, qui aboutiront à la prise d'effet du bail de Carrefour. Un bail précaire a été conclu avec la mairie d'Amiens permettant l'accueil des commerçants de la Halle aux Frais pendant la période de travaux et d'aménagement de leur site.
- Une boutique d'accessoire de téléphone a été signée dans la galerie marchande attenante à l'hypermarché Carrefour d'Ecole Valentin situé à Besançon.
- Deux baux, dont un cordonnier et une enseigne de prêt-à-porter, ont été renouvelés dans le centre commercial de Flins. Dans le cadre d'un projet de rénovation du site, certains lots ont été mis en vacance stratégique. Cette rénovation va contribuer au renforcement de l'attractivité du site.

Dans un contexte sectoriel complexe, les départs d'Habitat à Vélizy et Maxi Bazar à Reims n'ont pas encore été absorbés par les nouvelles signatures, ce qui s'est traduit par un recul de 5 points des taux d'occupation physique² et financier² du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2023. Au 30 juin 2024, le taux d'occupation physique s'élève ainsi à 85 % et le taux d'occupation financier à 85 %.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} juillet 2024 s'établissent quant à eux à 12,9 millions d'euros, comparés à 14,5 millions d'euros 6 mois plus tôt. Cette évolution s'explique par les départs d'Habitat à Vélizy et de Maxi Bazar (cellules non recommercialisées à ce jour), de la hausse des charges, de la rotation des locataires et de la poursuite de la création de vacance stratégique sur le site de Flins, qui ont été partiellement compensées par un effet positif de l'indexation (+4,2%). En tenant compte des baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2024, les loyers annualisés nets s'élèvent à 13,6 millions d'euros.

B) Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 5 juin 2024 a autorisé, dans sa troisième résolution, une distribution de primes aux actionnaires en numéraire de 1,30 euro par action au titre de l'exercice 2023.

Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 4.164.274,40 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 10 juin 2024 et le paiement a été effectué le 12 juin 2024.

¹ Nouveaux baux ou renouvellements

² Y compris départs connus et baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2024, et hors lots mis en vacance stratégique.

III) Commentaires sur les résultats semestriels, événements postérieurs au 30 juin 2024 et perspectives

A) Normes comptables – Périmètre de consolidation

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers semestriels consolidés au 30 juin 2024 du groupe M.R.M. (« le Groupe ») ont été établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire et aux normes et interprétations applicables au 30 juin 2024 publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration.

Au 30 juin 2024, toutes les sociétés du périmètre de consolidation sont contrôlées de façon exclusive par le Groupe et sont donc consolidées par intégration globale.

Au 30 juin 2024, le périmètre de consolidation comprend sept sociétés, comme au 31 décembre 2023.

B) Etats de la situation financière et du résultat global

Bilan consolidé

Au 30 juin 2024, le total du bilan s'élève à 250,7 millions d'euros contre 250,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les actifs non courants s'élèvent à 232,7 millions d'euros au 30 juin 2024, ils correspondent principalement aux immeubles de placement pour 227,8 millions d'euros et à des instruments financiers (caps) pour 4,8 millions d'euros. Ils sont en hausse de 4,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023. Cette évolution s'explique par la souscription de nouveaux instruments financiers arrivant à échéance au début de l'exercice 2024.

Les actifs courants s'élèvent quant à eux à 18,0 millions d'euros au 30 juin 2024, ils sont principalement composés :

- D'actifs détenus en vue de la vente pour 7,0 millions d'euros ;
- De créances clients et comptes rattachés pour 4,6 millions d'euros, dont 2,0 millions d'euros de créances nettes exigibles ;
- D'autres créances pour un total de 3,7 millions d'euros (créances fiscales, fonds déposés chez des tiers, honoraires de commercialisation étalés sur la durée des baux, charges constatées d'avance, etc.) ;
- De trésorerie et équivalents de trésorerie pour un total de 2,6 millions d'euros.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent au 30 juin 2024 à 118,2 millions d'euros, contre 123,2 millions d'euros au 31 décembre 2023, variation consécutive à la perte nette consolidée du premier semestre 2024 et de la distribution aux actionnaires réalisée au cours du semestre au titre de l'exercice 2023 (Cf. II-B Distribution aux actionnaires).

Les passifs courants et non courants totalisent 132,5 millions d'euros au 30 juin 2024, ils sont principalement composés :

- Des emprunts bancaires contractés par le Groupe pour un total de 118,3 millions d'euros ;
- Des autres dettes financières pour 4,1 millions d'euros correspondant à la valorisation des instruments de couvertures et des primes restant à payer ;
- Des dépôts de garantie reçus des locataires pour 3,3 millions d'euros ;
- De dettes d'exploitation pour 1,7 million d'euros ;
- Des autres dettes et comptes de régularisation pour 4,2 millions d'euros (avances et acomptes reçus, dettes fiscales et sociales, produits constatés d'avance, etc.).

Compte de résultat consolidé

Les revenus locatifs bruts sont constitués des loyers et produits locatifs générés par le patrimoine immobilier du Groupe. Ils s'élevèrent à 7,7 millions d'euros au premier semestre 2024, stable par rapport au premier semestre 2023, sous l'effet de l'activité locative du 1^{er} semestre et de l'indexation.

Les charges externes immobilières nettes de récupération s'élevèrent à -1,9 million d'euros sur la période, faisant ainsi ressortir les revenus locatifs nets à 5,8 millions d'euros, en baisse de 6,0 % par rapport au premier semestre 2023.

Les charges opérationnelles nettes s'élevèrent à -2,3 millions d'euros sur la période, contre -2,1 millions d'euros au premier semestre 2023. Elles se décomposent en :

- Des charges d'exploitation pour -1,5 million d'euros, en baisse de 3,5 % comparé au premier semestre 2023 ;
- Des autres charges opérationnelles nettes, à caractère non récurrent, pour -0,3 million d'euros ;
- Des reprises de provision et dépréciation pour 0,3 million d'euros et ;
- Des dotations aux provisions pour -0,7 million d'euros.

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles s'établit en conséquence à 3,5 millions d'euros sur la période, contre 4,1 millions d'euros au premier semestre 2023.

La variation de la juste valeur des immeubles ressort à -1,8 million d'euros. Elle correspond à l'appréciation des valeurs d'expertise constatée entre le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2024 retraitée des investissements réalisés sur la période (Cf. III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué).

En conséquence, le résultat opérationnel ressort bénéficiaire à 1,7 millions d'euros sur le premier semestre 2024.

Le résultat financier ressort à -2,6 millions d'euros sur la période, contre -2,5 million d'euros au premier semestre 2023. Cette évolution reflète l'environnement de taux d'intérêts haussier et les tirages complémentaires réalisés depuis juin 2023. Le résultat financier se décompose comme suit :

- Coût de l'endettement financier net de -2,5 millions d'euros ;
- Variation de la juste valeur des instruments financiers de 0,2 million d'euros ;
- Charges d'actualisation des dettes et créances pour -0,3 million d'euros.

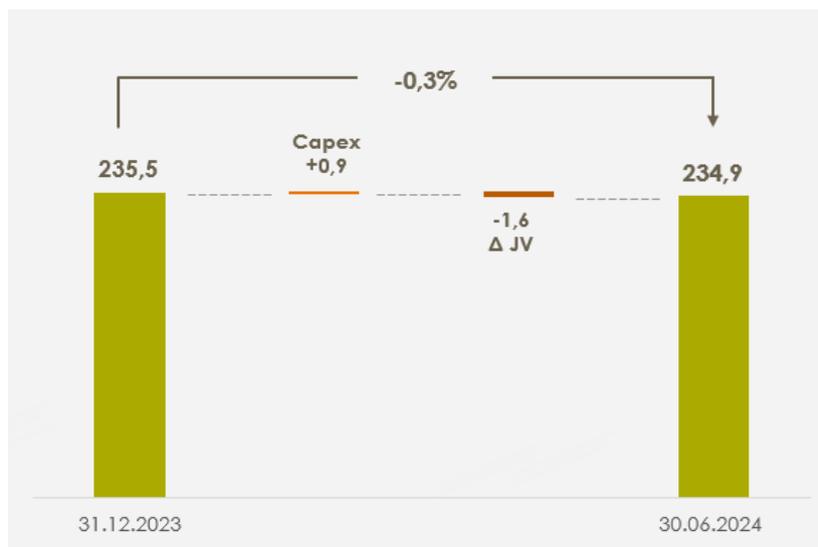
Compte tenu de ce qui précède, le résultat net consolidé du premier semestre 2024 ressort déficitaire de 0,9 million d'euros, soit un résultat net par action de -0,29 euro, comparé à un bénéfice de 1,0 million d'euros au premier semestre 2023.

C) Patrimoine et Actif Net Réévalué

Suivant les recommandations de l'AMF, les expertises immobilières ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise à la date du 30 juin 2024 par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation. La valeur du patrimoine du Groupe s'établit, au 30 juin 2024, à 234,9 millions d'euros hors droits. Au 31 décembre 2023, le patrimoine était valorisé 235,5 millions d'euros hors droits, soit une baisse de -0,3 % sur six mois.

Evolution de la valeur du patrimoine (en millions d'euros)



L'Actif Net Réévalué (« ANR ») est un indicateur qui mesure la valeur patrimoniale d'une société foncière, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M à travers l'évolution de ses capitaux propres.

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») :

- Un ANR de liquidation qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession – EPRA Net Disposal Value (NDV) ;
- Un ANR qui reflète l'activité immobilière de rotation d'actifs (acquisitions / cessions d'actifs) – EPRA Net Tangible Assets (NTA) ;
- Un ANR de remplacement - EPRA Net Reinstatement Value (NRV).

Au 30 juin 2024, l'ANR EPRA NDV du Groupe s'établit à 118,2 millions d'euros (36,9 euros/action), en baisse de -4,1 % par rapport au 31 décembre 2023. En retirant l'impact de la distribution aux actionnaires effectuée au premier semestre 2024 au titre de l'exercice 2023, l'ANR EPRA NDV est en baisse de -0,7 % par rapport au 31 décembre 2023.

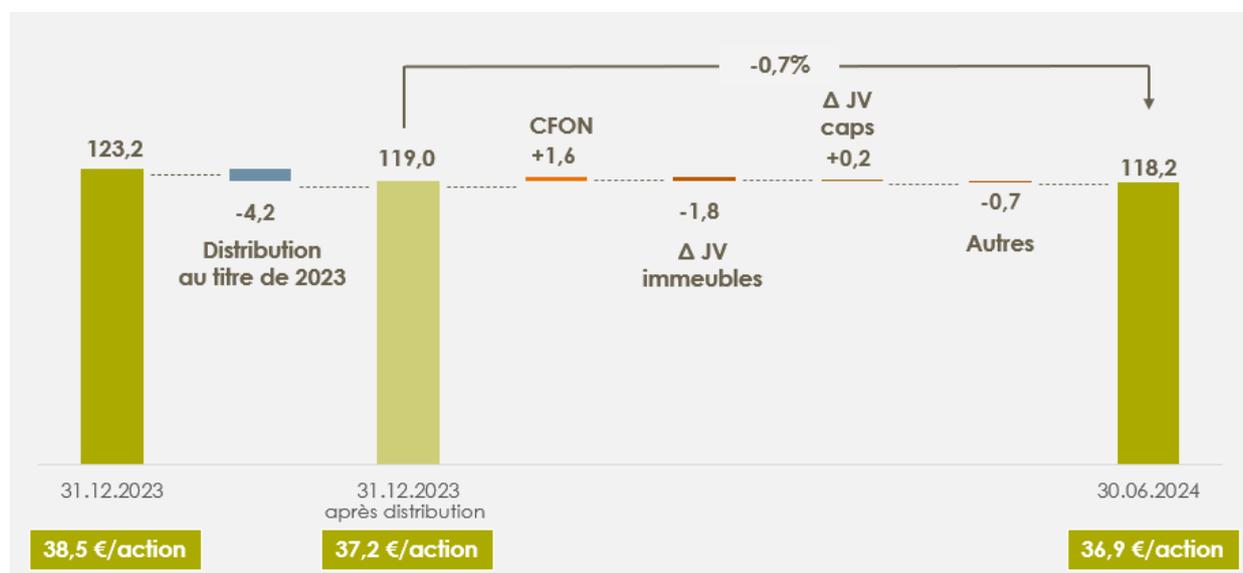
L'ANR EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 113,4 millions d'euros (35,4 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

Enfin, l'ANR EPRA NRV du Groupe ressort à 130,3 millions d'euros (40,7 euros/action).

Pour le calcul de l'ANR par action, les actions auto-détenues, au nombre de 8 247, ont été retirées.

En millions d'euros	30/06/24	31/12/23	Variation
Capitaux propres consolidés part du Groupe	118,2	123,2	-4,1 %
Réévaluation de la dette à taux fixe	-	-	
ANR EPRA NDV (Net Disposal Value)	118,2	123,2	-4,1 %
<i>ANR EPRA NDV par action (en euros)</i>	<i>36,9</i>	<i>38,5</i>	
Retraitement de la juste valeur des instruments financiers	-4,8	-1,3	
Retraitement des immobilisations incorporelles	-0,0	-0,0	
ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets)	113,4	121,9	-7,0 %
<i>ANR EPRA NTA par action (en euros)</i>	<i>35,4</i>	<i>38,1</i>	
Retraitement des immobilisations incorporelles	0,0	0,0	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des immeubles	16,9	16,2	
ANR EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	130,3	138,1	-5,7 %
<i>ANR EPRA NRV par action (en euros)</i>	<i>40,7</i>	<i>43,2</i>	
Nombre d'actions totalement diluées ³	3 201 285	3 200 263	

La variation de l'ANR EPRA NDV (en millions d'euros) entre le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2024 se décompose comme suit :



³ Après déduction des actions auto-détenues

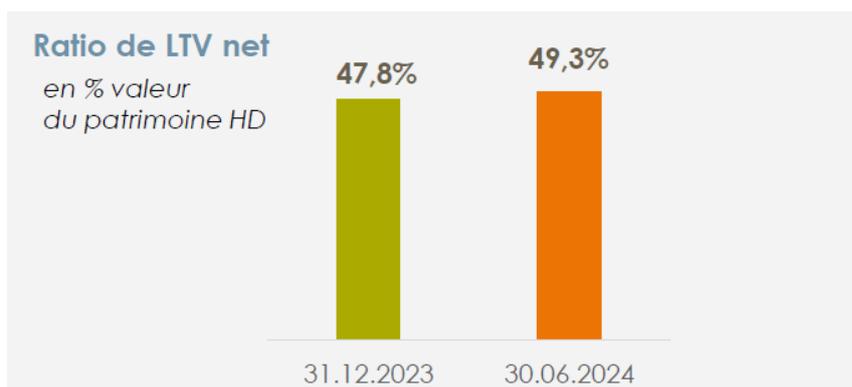
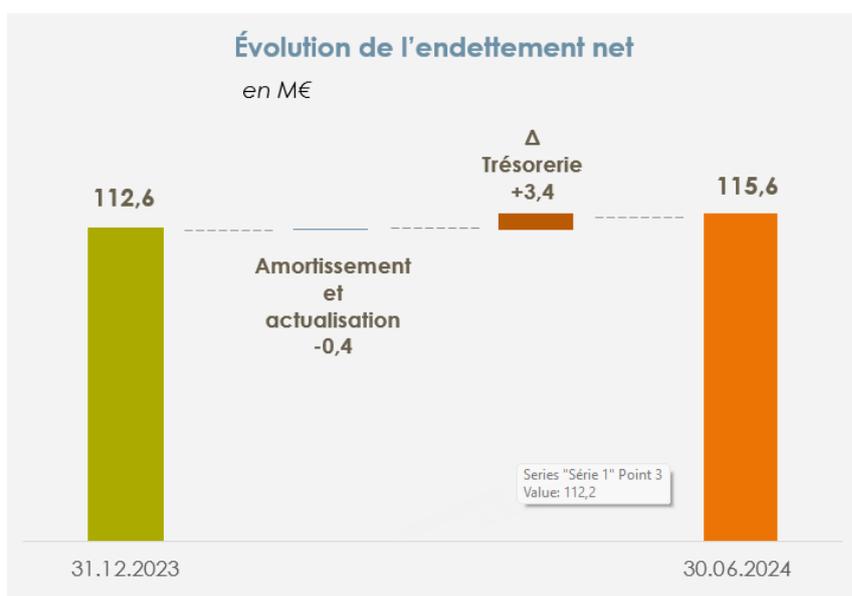
D) Financement du Groupe

Les financements du Groupe sont intégralement constitués de dettes bancaires hypothécaires. Leur encours s'élève à 118,3 millions d'euros au 30 juin 2024, en baisse de 0,4 million par rapport au 31 décembre 2023. Cette baisse s'explique par les amortissements contractuels.

Le montant disponible sur la ligne de crédit susmentionnée est de 2,8 millions d'euros au 30 juin 2024.

La totalité des emprunts est rémunérée à taux variable. Ils sont couverts par des instruments financiers de couverture de taux (caps) à hauteur de 75,1 %.

Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2024 (ratio Loan-to-Value consolidé) représente 50,4 % du patrimoine valorisé 234,8 millions d'euros hors droits. Compte tenu de la trésorerie disponible du Groupe, le ratio d'endettement net représente quant à lui 49,3 % de la valeur du patrimoine hors droits.



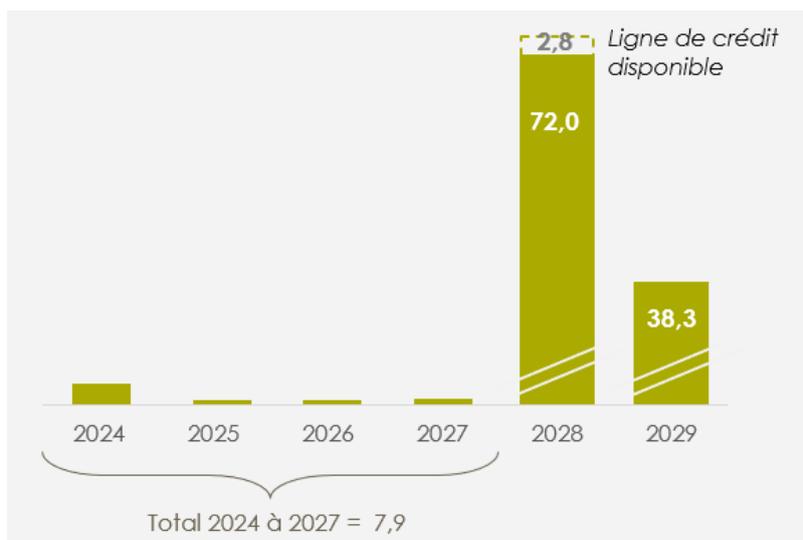
Dettes par maturité

Les prochaines échéances majeures de remboursement de dette sont en décembre 2028 et en novembre 2029. Les financements du Groupe au 30 juin 2024 présentent la maturité suivante :

- Maturité à un an au plus : 4,7 millions d'euros
- Maturité à plus d'un an : 113,6 millions d'euros

La dette à maturité à un an au plus correspond aux amortissements contractuels à pratiquer dans les douze prochains mois et aux remboursements de dettes sur les actifs destinés à être cédés.

Au 30 juin 2024, l'échéancier de la dette bancaire (en millions d'euros) se présente comme suit :



Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est de 411 points de base au premier semestre 2024, contre 358 points de base au premier semestre 2023. L'évolution du coût moyen de la dette reflète les conditions financières de la dette bancaire mise en place par le Groupe à l'occasion de l'acquisition réalisée en novembre 2022.

En millions d'euros	30/06/24	30/06/23
Coût de l'endettement financier net	2,5	2,2
Retraitement postes non récurrents	-0,0	-0,1
Coût de l'endettement financier brut retraité	2,5	2,1
Encours moyen de la dette	119,9	118,3
Coût moyen de la dette	4,11 %	3,58 %

E) Cashflow opérationnel net

Le cashflow opérationnel net correspond au résultat net consolidé avant impôt du Groupe, retraité des éléments non monétaires :

En millions d'euros	6 mois 30/06/24	6 mois 30/06/23	Variation
Revenus locatifs nets	5,8	6,2	-6,0 %
Charges d'exploitation	-1,5	-1,6	-3,5 %
Autres produits ou charges opérationnels nets	-0,2	-0,2	
Excédent brut d'exploitation	4,0	4,4	-8,4 %
Coût de l'endettement financier net	-2,5	-2,2	
Cashflow opérationnel net	1,6	2,3	-30,4 %

Le cashflow opérationnel net du Groupe s'établit à 1,6 millions d'euros sur le premier semestre 2024, il est en baisse de 30,4 % par rapport au premier semestre 2023. Cette baisse résulte des effets de la hausse des taux d'intérêt, du départ d'Habitat et de la vacance stratégique sur le site de Flins.

F) Description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restant de l'exercice

Les principaux risques et incertitudes évalués par la Société ont été décrits dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel 2023 enregistré à l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2024 sous la référence D.24-0337.

Les facteurs de risques identifiés sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions. La Société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques pour les six prochains mois de l'année.

G) Evènements postérieurs au 30 juin 2024

Le 12 juillet 2024, MRM a finalisé la cession de six actifs de jardinerie représentant une surface de 13 980 m² pour un prix de vente de 4,9 millions d'euros. Il s'agit :

- D'un local commercial de 5 249 m² situé à Nozay ;
- D'un immeuble commercial de 1 213 m² situé à Cour Cheverny ;
- D'un local commercial de 1 268 m² situé à Montoire sur le Loir ;
- D'un ensemble immobilier commercial de 1 067 m² situé à Onzain ;
- D'un immeuble commercial de 1 083 m² situé à Vierzon ;
- D'un ensemble immobilier commercial de 4 100 m² situé à Romorantin.

H) Perspectives

Forte de son portefeuille de commerces élargi et de ses relations avec un nombre accru de commerçants et d'enseignes, MRM entend poursuivre le déploiement de sa politique de gestion dynamique de ses actifs avec les priorités suivantes :

- L'étude et la mise en œuvre des programmes d'investissement de valorisation des actifs composant le patrimoine historique comme des deux centres commerciaux acquis fin 2022 ;
- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le déploiement du plan d'actions ESG ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

MRM confirme viser un montant de loyers annualisés nets supérieur à 15 millions d'euros à l'horizon 2025. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel post-cession des jardineries (hors acquisitions ou cessions complémentaires).

I) Parties liées

Cette information est donnée dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels 2024.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024

I) Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2024**Etat de la situation financière consolidée****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/24	31/12/23
Immobilisations incorporelles		2	2
Immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	227 820	235 530
Instruments financiers dérivés	<i>Note 4.2</i>	4 796	814
Dépôts versés		96	96
ACTIFS NON COURANTS		232 713	236 441
Actifs détenus en vue de la vente	<i>Note 4.3</i>	6 950	-
Avances et acomptes versés		44	50
Clients et comptes rattachés	<i>Note 4.4</i>	4 614	4 090
Autres créances	<i>Note 4.5</i>	3 719	3 716
Instruments financiers dérivés	<i>Note 4.2</i>	-	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 4.6</i>	2 619	6 049
ACTIFS COURANTS		17 946	14 351
TOTAL DES ACTIFS		250 659	250 792

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/24	31/12/23
Capital		64 191	64 158
Primes		38 489	42 721
Actions M.R.M. auto-détenues		-205	-228
Réserves et RAN		16 626	26 545
Résultat		-928	-9 987
CAPITAUX PROPRES GROUPE	<i>Note 4.7</i>	118 172	123 208
Provisions	<i>Note 4.8</i>	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	<i>Note 4.9</i>	113 555	117 943
Dépôts de garantie reçus	<i>Note 4.9</i>	1 868	1 787
Autres dettes financières	<i>Note 4.9</i>	2 906	749
PASSIFS NON COURANTS		118 329	120 478
Part courante des dettes financières	<i>Note 4.9</i>	8 260	3 325
Fournisseurs		1 606	1 134
Dettes sur immobilisations		114	110
Autres dettes et comptes de régularisation	<i>Note 4.10</i>	4 177	2 538
PASSIFS COURANTS		14 158	7 106
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		250 659	250 792

Etat du résultat global consolidé**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/24	30/06/23
Revenus locatifs	Note 5.1	7 677	7 707
Charges immobilières brutes		-4 526	-4 515
Charges immobilières récupérées		2 657	2 989
Charges immobilières nettes de récupération	<i>Note 5.2</i>	-1 869	-1 527
Loyers nets		5 808	6 180
Charges d'exploitation	<i>Note 5.3</i>	-1 539	-1 595
Reprises de provisions et dépréciations		266	637
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		-713	-672
Autres produits opérationnels	<i>Note 5.4</i>	47	66
Autres charges opérationnelles	<i>Note 5.4</i>	-321	-494
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles		3 548	4 122
Variation de la juste valeur des immeubles	<i>Note 5.5</i>	-1 819	-612
Résultat opérationnel		1 729	3 510
Coût de l'endettement financier net	<i>Note 5.6</i>	-2 481	-2 162
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	<i>Note 5.7</i>	158	-172
Actualisation des dettes et créances		-316	-189
Résultat financier		-2 640	-2 523
Résultat net avant impôt		-911	987
Charge d'impôt		-18	-
Résultat net		-928	987
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère		-928	987
Résultat net par action (en euros)		-0,29	0,31
Résultat net par action dilué (en euros)		-0,29	0,31

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	30/06/23
Résultat net	-928	987
Éléments reclassables en résultat	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	-	-
Éléments non reclassables en résultat	-	-
Autres éléments du résultat global	-	-
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	-928	987
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	-928	987

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/24	30/06/23
<i>Capacité d'autofinancement :</i>			
Résultat Net Consolidé		-928	987
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>			
Variation des dépréciations, provisions et CAR		588	35
Ajustement de valeur des immeubles de placement	<i>Note 5.5</i>	1 819	612
Ajustement de valeur des instruments financiers		-158	172
Actualisation des dettes et des créances		316	189
Coût de l'endettement financier net	<i>Note 5.6</i>	2 481	2 162
Autres éléments		-155	12
Capacité d'autofinancement		3 964	4 170
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>			
Créances Clients		-1 106	-1 172
Autres Créances		-8	173
Dettes Fournisseurs		473	-1 349
Autres dettes		1 671	1 365
Variation du BFR d'exploitation		1 029	-983
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation			
Acquisition d'immeubles de placement	<i>Notes 4.1 et 4.3</i>	-898	-1 105
Cession d'immeubles de placement		-	-
Variation des dettes sur immobilisations		4	-82
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement		-894	-1 187
Variation des dettes			
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	<i>Note 4.9</i>	-	1 905
Diminution des dettes sur établissement de crédit	<i>Note 4.9</i>	-498	-504
Variation des autres dettes financières		3 086	-74
Autres variations			
Dividendes versés		-4 164	-5 761
Instruments financiers		-3 379	-
Achat/Cession actions propres		23	-40
Frais d'émissions d'emprunts décaissés		-72	36
Intérêts payés		-2 526	-1 921
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement		-7 530	-6 358
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie			
Trésorerie d'ouverture		6 049	10 014
Trésorerie de clôture		2 619	5 656
<i>Disponibilités</i>	<i>Note 4.6</i>	2 619	5 656
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	<i>Note 4.6</i>	-	-
Variation de trésorerie		-3 430	-4 358

Tableau des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes Emission	Actions propres	Réserves et RAN	Résultat net	CAPITAUX PROPRES
CAPITAUX PROPRES 31/12/22	64 114	48 560	-140	30 004	-3 582	138 956
Affectation résultat net 2022	-	-	-	-3 582	3 582	-
Distributions aux actionnaires	-	-5 770	-	9	-	-5 761
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	44	-	44
Achat actions propres	-	-	-40	-	-	-40
Reclassement	44	-78	-	34	-	-
Résultat net 1 ^{er} semestre 2023	-	-	-	-	987	987
CAPITAUX PROPRES 30/06/23	64 158	42 711	-180	26 510	987	134 186
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	44	-	44
Achat actions propres	-	-	-48	-	-	-48
Reclassement	-	9	-	-9	-	-
Résultat net 2 nd semestre 2023	-	-	-	-	-10 974	-10 974
CAPITAUX PROPRES 31/12/23	64 158	42 721	-228	26 545	-9 987	123 208
Affectation résultat net 2023	-	-	-	-9 987	9 987	-
Distributions aux actionnaires	-	-4 164	-	-	-	-4 164
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	33	-	33
Achat actions propres	-	-	23	-	-	23
Reclassement	33	-68	-	35	-	-
Résultat net 1 ^{er} semestre 2024	-	-	-	-	-928	-928
CAPITAUX PROPRES 30/06/24	64 191	38 489	-205	16 626	-928	118 172

II) Notes aux états financiers consolidés résumés

Sommaire détaillé des notes annexes

Note 1	Description de la Société et éléments significatifs	25
1.1.	Informations générales	25
1.2.	Evènements significatifs de la période	25
1.3.	Evènements postérieurs au 30 juin 2024	26
Note 2	Principes comptables	27
2.1.	Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS	27
2.2.	Estimation et jugements comptables déterminants	28
Note 3	Périmètre de consolidation	29
Note 4	Notes relatives au Bilan	30
4.1.	Immeubles de placement	30
4.2.	Instruments financiers dérivés	31
4.3.	Actifs détenus en vue de la vente	31
4.4.	Clients et comptes rattachés	31
4.5.	Autres créances	32
4.6.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	32
4.7.	Capitaux propres	33
4.8.	Provisions	33
4.9.	Emprunts et dettes financières	34
4.10.	Autres dettes et comptes de régularisation	35
4.11.	Niveaux de juste valeur	35
Note 5	Notes relatives à l'Etat du résultat global	36
5.1.	Revenus locatifs bruts	36
5.2.	Charges externes immobilières non récupérées	36
5.3.	Charges d'exploitation	37
5.4.	Autres produits et charges opérationnels	37
5.5.	Variation de la juste valeur des immeubles	37
5.6.	Coût de l'endettement financier net	37
5.7.	Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	38
Note 6	Information sectorielle	38
Note 7	Exposition aux risques et stratégie de couverture	38
Note 8	Engagements de financement et de garantie	38
8.1.	Engagements donnés	38
8.2.	Engagements reçus	38
Note 9	Informations complémentaires	39
9.1.	Parties liées	39
9.2.	Relations avec les commissaires aux comptes	39

Note 1 Description de la Société et éléments significatifs

1.1. Informations générales

Les comptes consolidés semestriels du groupe MRM (le « Groupe ») au 30 juin 2024 sont établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire. Leur publication a été autorisée par le Conseil d’administration en date du 25 juillet 2024. S’agissant de comptes résumés, ils n’incluent pas toute l’information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2023.

1.2. Evènements significatifs de la période

Gestion locative et commercialisations

L’activité locative du premier semestre 2024 a été soutenue. 17 baux⁴ ont été signés, représentant un montant de loyers cumulés de 0,7 million d’euros pour une surface totale de 2 481 m². Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- Un bail a été signé avec l’enseigne de discount Normal, quatre baux ont été renouvelés dans le centre commercial d’Ollioules.
- Deux baux pour des bureaux d’une surface totale de 507 m² ont été signés à Carré Vélizy.
- Une friperie et une boutique alimentaire ont été signées dans le Passage du Palais, renforçant ainsi l’offre de services de la galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours.
- Au sein des Halles du Beffroi à Amiens, l’autorisation définitive de travaux a été obtenue, permettant la réalisation de travaux, qui aboutiront à la prise d’effet du bail de Carrefour. Un bail précaire a été conclu avec la mairie d’Amiens permettant l’accueil des commerçants de la Halle aux Frais pendant la période de travaux et d’aménagement de leur site.
- Une boutique d’accessoire de téléphone a été signée dans la galerie marchande attenante à l’hypermarché Carrefour d’Ecole Valentin situé à Besançon.
- Deux baux, dont un cordonnier et une enseigne de prêt-à-porter, ont été renouvelés dans le centre commercial de Flins. Dans le cadre d’un projet de rénovation du site, certains lots ont été mis en vacance stratégique. Cette rénovation va contribuer au renforcement de l’attractivité du site.

Dans un contexte sectoriel complexe les départs d’Habitat à Vélizy et Maxi Bazar à Reims n’ont pas encore été absorbés par les nouvelles signatures, ce qui s’est traduit par un recul de 5 points des taux d’occupation physique⁵ et financier⁵ du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2023. Au 30 juin 2024, le taux d’occupation physique s’élève ainsi à 85 % et le taux d’occupation financier à 85 %.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} juillet 2024 s’établissent quant à eux à 12,9 millions d’euros, comparés à 14,5 millions d’euros 6 mois plus tôt. Cette évolution s’explique par les départs d’Habitat à Vélizy et de Maxi Bazar (cellules non recommercialisées à ce jour), de la hausse des charges, de la rotation des locataires et de la poursuite de la création de vacance stratégique sur le site de Flins, qui ont été partiellement compensées par un effet positif de l’indexation (+4,2%). En tenant compte des baux déjà signés mais n’ayant pas encore pris effet au 30 juin 2024, les loyers annualisés nets s’élèvent à 13,6 millions d’euros.

⁴ Nouveaux baux ou renouvellements

⁵ Y compris départs connus et baux déjà signés mais n’ayant pas encore pris effet au 30.06.2024, et hors lots mis en vacance stratégique.

Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 5 juin 2024 a autorisé, dans sa troisième résolution, une distribution de primes aux actionnaires en numéraire de 1,30 euro par action au titre de l'exercice 2023.

Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 4 164 274,05 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 10 juin 2024 et le paiement a été effectué le 12 juin 2024.

1.3. Evènements postérieurs au 30 juin 2024

Le 12 juillet 2024, MRM a finalisé la cession de six actifs de jardineries représentant une surface de 13 980 m² pour un prix de vente de 4,9 millions d'euros. Il s'agit :

- D'un local commercial de 5 249 m² situé à Nozay ;
- D'un immeuble commercial de 1 213 m² situé à Cour Cheverny ;
- D'un local commercial de 1 268 m² situé à Montoire sur le Loire ;
- D'un ensemble immobilier commercial de 1 067 m² situé à Onzain ;
- D'un immeuble commercial de 1 083 m² situé à Vierzon ;
- D'un ensemble immobilier commercial de 4 100 m² situé à Romorantin.

Note 2 Principes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

2.1. Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés pour la préparation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-après.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (Standing Interpretations Committee – SIC) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*)).

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2024

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 :

- Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession-bail
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs. Ces amendements ajoutent des obligations d'information sur les accords de financement fournisseurs.
- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 30 juin 2024.

Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2024

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne mais non applicables au 1^{er} janvier 2024 :

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité. Cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité.

Ces modifications sont applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025, avec une application anticipée autorisée.

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2024.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB non encore adoptés par l'Union Européenne :

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers
Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, notamment, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Sous réserve d'adoption par l'Union européenne, la norme IFRS 18 deviendra obligatoire pour les exercices comptables débutant à partir du 1^{er} janvier 2027, avec une application rétrospective.

2.2. Estimation et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'évènements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

2.2.1. Juste valeur du patrimoine immobilier

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier qui est notamment fondée sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon la méthodologie décrite dans la note 4.5 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2023, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2023 déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2024 sous le numéro D.24-0337.

L'instabilité sur les marchés financiers a provoqué une baisse significative du nombre de transactions représentatives. Les transactions réalisées dans un contexte de crise peuvent ne pas refléter les estimations des experts indépendants.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Dans ce contexte, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par un expert indépendant, pourraient varier significativement selon la sensibilité des données suivantes :

- La valeur locative de marché du patrimoine immobilier de la Société ;
- Le taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

2.2.2. Enjeux liés aux changements climatiques

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et au Plan Climat adopté par le Groupe dans le cadre de sa politique RSE. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et le refinancement bancaire opéré par le Groupe en 2021 a été l'occasion de mettre en place une ligne de crédit destinée en partie à financer des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale.

Pour l'essentiel, les enjeux climatiques sont pris en compte lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IAS 40 et l'évaluation des autres actifs du Groupe au travers des règles prévues par la norme IAS 36 relative aux tests de dépréciation. Il a notamment été considéré qu'il n'existait aucun indice de perte de valeur lié aux changements climatiques et que les durées d'utilité utilisées jusqu'alors pour les tests de dépréciation ne nécessitaient pas d'être revues.

Note 3 Périmètre de consolidation

Les états financiers regroupent, par la méthode de l'intégration globale, les comptes de toutes les sociétés dans lesquelles MRM SA exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif.

Le périmètre de consolidation n'a pas connu d'évolution depuis le 31 décembre 2023. La liste des sociétés formant le périmètre de consolidation est la suivante :

	Méthode de consolidation	Intérêt	Contrôle
SA MRM	Mère	100%	100%
SAS COMMERCE RENDEMENT	Intégration globale	100%	100%
SAS DB NEPTUNE	Intégration globale	100%	100%
SAS DB PIPER	Intégration globale	100%	100%
SCI IMMOVERT	Intégration globale	100%	100%
SAS RETAIL FLINS	Intégration globale	100%	100%
SAS RETAIL OLLIOULES	Intégration globale	100%	100%

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Au 30 juin 2024, l'adresse commune à l'ensemble des sociétés du Groupe est le 5 avenue Kléber – 75016 Paris.

Note 4 Notes relatives au Bilan

4.1. Immeubles de placement

Variation des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24
Solde net à l'ouverture	235 530
Travaux	898
Reclassement des franchises de loyers des actifs destinés à être cédés	160
Reclassement en actifs destinés à être cédés	-6 950
Variation de la juste valeur	-1 819
Solde net à la clôture	227 820

Taux de capitalisation et d'actualisation retenus par l'expert indépendant pour la valorisation des immeubles de placement au 30 juin 2024

Taux de capitalisation	Taux d'actualisation
Compris entre 5,5 % et 11,5 %	Compris entre 6,75 % et 14,0 %

Le taux de capitalisation correspond au rendement côté acheteur, ou dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Loyers nets des immeubles de placement et étude de sensibilité

Loyer net par an et par m² au 30 juin 2024	
<i>(en euros)</i>	
Fourchette⁽¹⁾	Moyenne
11 - 2 662	349

⁽¹⁾ Hors loyers générés par les parkings et antennes

Une étude de sensibilité simulant une variation des taux de capitalisation au 30 juin 2024 fait ressortir qu'une augmentation de ces derniers de 50 points de base aurait un impact négatif de 9 570 milliers d'euros sur la valeur des immeubles de placement (soit - 4,1 %), tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 10 900 milliers d'euros (soit + 4,6 %).

4.2. Instruments financiers dérivés

Au cours de la période, la juste valeur des *caps* sur la période a évolué comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24
Valorisation des instruments financiers à l'ouverture	1 260
Achats de <i>cap</i>	3 379
Variation de la juste valeur	158
Valorisation des instruments financiers à la clôture	4 796

Principales caractéristiques des instruments financiers détenus

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel en milliers d'euros	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en milliers d'euros	Échéance à - d'1 an	Échéance entre 1 et 5 ans	Échéance à + de 5 ans
<i>cap</i>	20/01/2028	2 710	Euribor 3 mois	1,00%	186		186	
<i>cap</i>	20/01/2028	4 936	Euribor 3 mois	1,00%	339		339	
<i>cap</i>	20/01/2028	25 790	Euribor 3 mois	1,00%	1 778		1 778	
<i>cap</i>	20/01/2028	9 579	Euribor 3 mois	1,00%	662		662	
<i>cap</i>	20/01/2028	14 058	Euribor 3 mois	1,00%	972		972	
<i>cap</i>	16/11/2027	7 820	Euribor 3 mois	2,50%	203		203	
<i>cap</i>	16/11/2027	11 730	Euribor 3 mois	2,50%	308		308	
<i>cap</i>	16/11/2027	13 294	Euribor 3 mois	2,50%	347		347	
TOTAL					4 796	-	4 796	-

4.3. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2024, le Groupe a reclassé 8 actifs en actifs destinés à être cédés pour une valeur de 6 950 milliers d'euros.

4.4. Clients et comptes rattachés

Les créances clients se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	31/12/23
Total brut créances clients	8 868	7 954
Dépréciation sur créances clients	-4 254	-3 864
Total net créances clients	4 614	4 090
Factures à établir	-1 296	-34
Franchises et réductions de loyers étalées sur la durée du bail	-1 269	-1 478
Total net créances clients exigibles	2 049	2 578

La balance âgée des créances clients se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Echues depuis moins de 90 j.	Echues depuis moins de 180 j.	Echues depuis plus de 180 j.	Total
Total net créances clients exigibles	193	117	1 739	2 049

4.5. Autres créances

Les autres créances se décomposent ainsi :

	30/06/24		31/12/23	
<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Net	Net
Créances fiscales ⁽¹⁾	1 064	-	1 064	1 269
Autres créances ⁽²⁾	2 377	-	2 377	1 861
Fonds déposés auprès de tiers	14	-	14	82
Honoraires de commercialisation ⁽³⁾	215	-	215	225
Charges constatées d'avance	48	-	48	279
Total Autres créances	3 719	-	3 719	3 716

⁽¹⁾ Ce montant correspond essentiellement à un crédit de TVA à reporter.

⁽²⁾ Ce montant est composé principalement d'appels de fonds versés pour charges et travaux.

⁽³⁾ Il s'agit des honoraires de commercialisation étalés sur la durée des baux correspondants.

4.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	31/12/23
Disponibilités	2 619	6 049
Total Trésorerie et équivalents	2 619	6 049

L'activité opérationnelle du Groupe a généré au cours des six premiers mois de 2024 un flux net positif de trésorerie de 4 993 milliers d'euros.

La distribution aux actionnaires de 4 164 milliers d'euros, effectuée au cours du semestre au titre de l'exercice 2023, a été financée par les fonds propres.

Au 30 juin 2024, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 3 430 milliers d'euros.

4.7. Capitaux propres

Gestion du capital

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Conseil d'administration prêche attention au rendement des capitaux propres, défini comme étant le résultat opérationnel divisé par les capitaux propres totaux.

Le Groupe communique son ratio d'endettement net qui représente la dette financière nette exprimée en pourcentage de la juste valeur de son patrimoine hors droits. La dette financière nette correspond ici aux emprunts du Groupe auprès des établissements de crédit, nets de la trésorerie disponible. Elle n'inclut pas les dépôts de garantie, les intérêts courus et les dettes de location enregistrées au regard de la norme IFRS 16. Au 30 juin 2024, la dette financière nette s'élève à 115 641 milliers d'euros après prise en compte des excédents de trésorerie (2 619 milliers d'euros), et la juste valeur du patrimoine hors droits à 234 770 milliers d'euros. Le ratio d'endettement net du Groupe ressort donc à 49,3 %, contre 47,8 % au 31 décembre 2023.

Informations sur le nombre d'actions en circulation

Par suite de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'un total de 1 648 actions attribués gratuitement, le capital social de M.R.M. est composé de 3 209 532 actions ordinaires de 20 euros de valeur nominale chacune, contre 3 207 884 actions au 31 décembre 2023.

Déduction faite des 8 247 actions auto-détenues par MRM au 30 juin 2024 notamment par le biais du contrat de liquidité confié à Invest Securities, le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2024 s'élève par conséquent à 3 201 285, contre 3 200 263 six mois plus tôt.

4.8. Provisions

Comme au 31 décembre 2023, aucune provision n'est comptabilisée au 30 juin 2024.

4.9. Emprunts et dettes financières

La ventilation de la part « courante » / « non courante » des emprunts et dettes financières se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	31/12/23
Dettes auprès des établissements de crédit	113 555	117 943
Dépôts de garantie reçus	1 868	1 787
Autres dettes financières	2 906	749
Non courant	118 329	120 478
Dettes auprès des établissements de crédit	4 704	723
Dépôts de garantie reçus	1 398	1 356
Autres dettes financières	1 242	286
Intérêts courus non échus	916	961
Courant	8 260	3 325
Total Emprunt et dettes financières	126 590	123 803

La ventilation par échéance des emprunts et dettes financières se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	1 an	Entre 1 et 5 ans	+ de 5 ans
Dettes auprès des établissements de crédit	118 259	4 704	75 505	38 050
Dépôts de garantie reçus	3 266	1 398	1 735	133
Autres dettes financières	4 149	1 242	2 906	-
Intérêts courus non échus	916	916	-	-
Total Emprunts et dettes financières	126 590	8 260	80 146	38 183

Variation des emprunts auprès des établissements de crédit

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dettes non courantes	Dettes courantes
Solde net à l'ouverture	117 943	723
Frais d'émission d'emprunt	-72	-
Diminutions	-	-498
Reclassement	-4 315	4 315
Actualisation	-	165
Solde net à la clôture	113 555	4 704

Les diminutions correspondent aux amortissements contractuels.

La totalité des emprunts auprès des établissements de crédit est à taux variable.

4.10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	31/12/23
Avances & Acomptes reçus	332	157
Dettes sociales	109	92
Dettes fiscales ⁽¹⁾	3 079	1 466
Autres dettes ⁽²⁾	604	746
Produits constatés d'avance	52	76
Total Autres dettes et comptes de régularisation	4 177	2 538

⁽¹⁾ Les dettes fiscales sont composées essentiellement de la TVA collectée et des taxes immobilières provisionnées conformément à IFRIC 21.

⁽²⁾ Les autres dettes concernent essentiellement des appels de fonds pour charges et travaux auprès des locataires.

4.11. Niveaux de juste valeur

Le Groupe n'a pas de passifs évalués à la juste valeur.

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 30/06/24

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	227 820	227 820
Instruments financiers dérivés	-	4 796	-	4 796
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	6 950	6 950

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 31/12/23

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	235 530	235 530
Instruments financiers dérivés	-	1 260	-	1 260

Note 5 Notes relatives à l'Etat du résultat global

5.1. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se composent des loyers et produits assimilables (exemple : recettes de parkings). Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme des baux.

Loyers à recevoir au titre de baux fermes en portefeuille

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24
Montant des paiements minimaux futurs	
A moins d'un an	13 279
A plus d'un an et moins de cinq ans	17 650
A plus de cinq ans	2 149
Total Paiements futurs minimaux	33 078

5.2. Charges externes immobilières non récupérées

L'analyse des charges immobilières nettes de refacturation se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	30/06/23
Charges locatives et de co-propriété	-2 639	-2 527
Taxes foncières et Taxes sur les bureaux et commerces	-1 714	-1 639
Maintenance et Gros entretien	-173	-349
Total Charges immobilières brutes	-4 526	-4 515
Refacturations de Charges	1 382	1 556
Refacturations de Taxes	1 247	1 391
Refacturation de Maintenance et Gros entretien	27	42
Total Charges immobilières récupérées	2 657	2 989
Total Charges immobilières nettes de récupération	-1 869	-1 527

5.3. Charges d'exploitation

L'analyse des charges de structure se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	30/06/23
Honoraires ⁽¹⁾	-488	-558
Frais bancaires	-32	-44
Autres achats et charges externes	-204	-152
Autres Impôts et Taxes	-55	-39
Charges de personnel	-760	-802
Total Charges d'exploitation	-1 539	-1 595

(1) Les honoraires sont essentiellement constitués d'honoraires de gestion et d'honoraires juridiques.

5.4. Autres produits et charges opérationnels

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à 321 milliers d'euros et sont principalement composées d'honoraires de conseil, et de pertes sur des créances irrécouvrables qui font par ailleurs l'objet de reprises de provisions.

Les autres produits opérationnels s'élèvent à 47 milliers d'euros et sont principalement composés de refacturations de travaux aux locataires étalées sur la durée ferme des baux.

5.5. Variation de la juste valeur des immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24
Solde net des immeubles à l'ouverture	235 530
Travaux	898
Reclassement des franchises de loyers des actifs destinés à être cédés	160
Solde net des immeubles à la clôture	234 770
Variation de la juste valeur	-1 819

5.6. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24	30/06/23
Intérêts reçus	23	-
Intérêts et charges assimilés	-2 504	-2 162
Coût de l'endettement financier net	-2 481	-2 162

5.7. Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24
Valorisation des instruments financiers à l'ouverture	1 260
Achats de <i>cap</i>	3 379
Valorisation des instruments financiers à la clôture	4 796
Variation de la juste valeur	158

Note 6 Information sectorielle

Depuis 2019, MRM est une pure foncière de commerce. En effet, la cession d'Urban, un immeuble de bureaux vacant situé à Montreuil, en janvier 2019 a marqué l'aboutissement du processus initié en juin 2013 à la suite de l'entrée de SCOR au capital de MRM et consistant à recentrer progressivement l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce. De ce fait le Groupe n'exerce plus que sur un seul secteur opérationnel : l'immobilier de commerce.

Note 7 Exposition aux risques et stratégie de couverture

Les risques financiers auxquels est soumis le Groupe sont détaillés dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2023, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2023, déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2024 sous le numéro D.24-0337. Il n'y a pas eu de modification significative sur la période.

Note 8 Engagements de financement et de garantie

8.1. Engagements donnés

Les engagements donnés se décomposent essentiellement de :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/24
Dettes garanties par des suretés réelles (principal et accessoires)	128 145

Certains comptes bancaires des filiales font l'objet de nantissement auprès d'établissements financiers.

8.2. Engagements reçus

Les engagements reçus correspondent aux cautions des locataires et représentent un total de 1 634 milliers d'euros.

Note 9 Informations complémentaires

9.1. Parties liées

Les transactions réalisées entre les sociétés du Groupe et des parties liées sont conclues à des conditions normales.

9.2. Relations avec les commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes titulaires sont :

- Forvis Mazars
 - Date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2017
 - Date de renouvellement : Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023
 - Représenté par Monsieur Johan Rodriguez
- RSM Paris
 - Date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2017
 - Date de renouvellement : Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023
 - Représenté par Monsieur Sébastien Martineau

Leur mandat de commissaires aux comptes expirera à l'Assemblée Générale à tenir en 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



26, rue Cambacérés
75008 Paris

MRM

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Forvis - Mazars
Société anonyme d'expertise et de commissariat aux comptes
à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

RSM Paris
Société par actions simplifiée
Capital de 12 190 600 euros - RCS Paris 792 111 783

MRM

Société anonyme

RCS Paris - 544 502 208

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestriellePériode du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Aux actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société MRM, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur les comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense et Paris, le 25 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars

RSM Paris

Johan RODRIGUEZ
Associé

Sébastien MARTINEAU
Associé

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

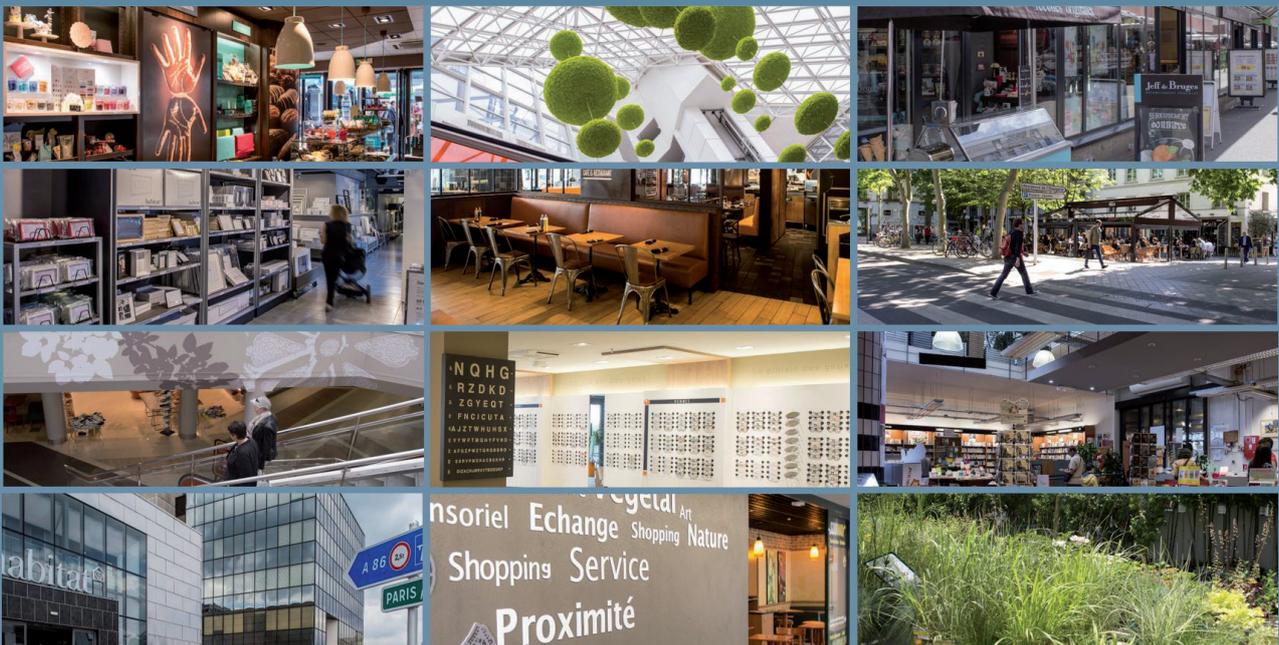
Je soussigné, Damien Chiaffi, Directeur Général,

atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés au 30 juin 2024 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restant de l'exercice.

Fait à Paris,

Le 26 juillet 2024

MRM



MRM
5, avenue Kléber
75016 PARIS
France
T + 33 (0) 1 58 44 70 00
F + 33 (0) 1 58 44 85 79
www.mrrinvest.com